FRC 2. 17082

17082

CORPS LÉGISLATIF.

CONSEIL DES CINQ-CENTS.

Case FRC 11983

OPINION

DE

JACQUEMINOT (député de la Meurthe),

En faveur du projet de résolution présenté par FAVARD, *au nom d'une commission spéciale, sur l'exercice et les effets de l'action en rescision pour cause de lésion, contre les ventes d'immeubles postérieures au premier janvier* 1791, *mais antérieures au* 14 *fructidor an* 3.

Séance du 27 ventôse an 6.

REPRÉSENTANS DU PEUPLE,

Une loi qui peut mettre en péril d'éviction tous ceux qui ont acheté des immeubles avant le 14 fructidor an 3, quelle qu'ait été leur bonne foi; une loi qui peut multiplier à l'infini et sur tous les points de la

République les procès les plus dispendieux, mais dont la sagesse peut aussi offrir à tous les citoyens les moyens d'apprécier leurs droits et de se faire réciproquement justice; une telle loi appelle assurément toute votre attention, toute votre sollicitude : et telle est l'importance de celle que nous discutons dans ce moment.

Pour mettre le Conseil en situation d'opter entre les divers partis qui lui sont proposés par les orateurs qui m'ont précédé à cette tribune, je crois qu'il est nécessaire de bien fixer les idées sur l'objet de la délibération.

Est-il juste, est-il politique de venir au secours de celui qui, en vendant son immeuble, n'a pas même reçu la moitié de sa vraie valeur? Cette question qui, dans tous les temps, fut si diversement controversée par les jurisconsultes, vous paroîtra peut-être bientôt mériter un examen approfondi : il ne s'en agit pas aujourd'hui.

Substituer sa volonté à la raison, décorer du nom de lois des actes arbitraires, et oser encore leur donner un effet rétroactif, c'est agir en tyran. Chez un peuple libre la loi, expression de la volonté de tous, écho fidèle de la justice, n'exerce cependant encore son heureuse influence que sur l'avenir; elle abandonne les actes passés à l'empire de ce qui existoit lorsqu'ils eurent lieu.

C'est en respectant ce principe que la Convention nationale, en supprimant, par sa loi du 14 fructidor an 3, pour l'avenir, l'action en rescision, se borna, déterminée par la force des circonstances, à en suspendre l'exercice à l'égard des ventes faites jusqu'alors. Cette suspension fut levée par la loi du 3 germinal an 5.

Tel est, mes collègues, l'état de la législation sur cette matière.

Ceux qui ont aliéné leurs immeubles pendant la dépréciation du papier-monnoie, mais avant le 14 fructidor an 3, ont donc le droit d'attaquer ces ventes comme lésionnaires, et ce droit ne peut leur être ravi. Comment ? par quel procédé, les juges se convaincront-ils de l'existence ou de l'inexistence de la lésion ? C'est uniquement cette question, qui appeloit une loi spéciale, que vous avez renvoyée à l'examen d'une commission.

Présenter au Conseil le mode d'exercice de l'action en restitution contre les ventes antérieures au 14 fructidor an 3, et les moyens de prouver la lésion, c'étoit-là la seule mission de cette commission ; et tel est, en effet le seul objet du travail qu'elle vous a soumis.

Comment des experts fixeront-ils la vraie valeur qu'avoit un immeuble vendu dans un temps où le papier-monnoie avoit un cours exclusif ? comment déprécieront-ils un prix stipulé en assignats ? Voilà les difficultés principales, celles sur lesquelles les esprits sont plus partagés, sur lesquelles les systêmes varient au gré des intérêts qui se choquent.

Ici les vendeurs prétendent qu'on ne fait jamais assez pour eux. Si on les en croit, tous les acquéreurs ont profité de leur détresse et de la nécessité dans laquelle ils se sont trouvés de vendre, soit pour vivre et suppléer à la nullité de leurs revenus, soit pour se soustraire aux poursuites rigoureuses de leurs créanciers.

L'un veut que son bien soit estimé à la valeur qu'il avoit en 1789, et que les assignats contre lesquels il l'a vendu soient dépréciés sur l'échelle de son département.

Un autre, déja plus juste, consent qu'on n'estime son immeuble qu'à sa valeur actuelle.

Un troisième propose de former une échelle générale

et uniforme de décroissance des immeubles, graduée sur les émissions d'assignats.

Tous demandent que le papier-monnoie qu'ils ont reçu soit déprécié, non pas à la date du contrat, mais à celle du paiement.

Les acquéreurs observent, que le droit de faire rescinder les ventes d'immeubles n'est fondé que sur la présomption que celui qui a vendu au-dessous de la moitié de la vraie valeur étoit dans une détresse dont l'acquéreur a profité. Selon eux, cette présomption n'existe pas en faveur des ventes faites pendant la dépréciation du papier-monnoie, dans un temps où il étoit si facile d'emprunter, dans un temps où les créanciers, loin d'exiger leurs paiemens, craignoient de se rappeler au souvenir de leurs débiteurs.

Ils ajoutent que la plupart des vendeurs ont employé leurs assignats à se libérer des dettes par eux contractées en numéraire. Ils voudroient que des législateurs décidassent que c'est au profit d'eux, acquéreurs, que cette infidélité, que cette immoralité doit tourner.

J'intervertis un instant l'ordre de ma discussion, pour répondre promptement à cette dernière prétention, qui a beaucoup de partisans.

Non, mes collègues, vous ne pouvez, par une loi, descendre dans l'examen de l'emploi qu'un vendeur qui réclame a fait du prix de la vente. Cet emploi, plus ou moins utile, est un accident étranger à l'acquéreur, un accident qui ne doit pas lui profiter. La valeur qu'avoit contre immeuble le papier qu'il a donné, est, en ce qui le concerne, le seul prix de la chose qu'il a reçue. Ce prix équivaut-il au moins à la moitié de la valeur du bien? il est propriétaire incommutable. N'y équivaut-il pas? il doit abandonner ou suppléer. D'ailleurs, repousser

un vendeur, uniquement parce qu'il auroit lésé ses créanciers, ce seroit lui fermer la voie au repentir, ce seroit lui ôter le moyen de réparer aussi ses injustices.

Je reprends.

Votre commission, qu'aucun intérêt particulier n'agitoit assurément, a cherché, dans la sincérité de son cœur, le vrai point de la justice. Elle ne s'est pas dissimulé qu'elle étoit placée entre deux écueils; qu'en estimant les immeubles vendus pendant la dépréciation de l'assignat, soit à la valeur qu'ils ont actuellement, soit à celle qu'ils avoient en 1789; qu'en déterminant ensuite sur les échelles la quotité réelle du prix stipulé en assignats, elle opéroit tout-à-coup la nullité de toutes les ventes faites pendant le cours du papier-monnoie, de celles même qui ont été faites de meilleure foi, dont le produit a déja enrichi le vendeur.

Qu'au contraire, en ne permettant d'estimer qu'à la valeur qu'avoient communément les immeubles de même nature au temps de la vente et contre assignats, elle rendoit l'exercice de l'action en restitution, sinon impossible, du moins difficile; elle en subordonnoit, jusqu'à un certain point, les événemens aux caprices et à l'arbitraire des experts.

Dans cette situation difficile, qu'a-t-elle dû faire? qu'a-telle fait?

Elle a dû se faire une idée exacte des principes immuables de cette matière; elle a dû admettre le système qui s'en rapproche davantage: forcée d'opter entre les inconvéniens que tous présentent, elle a dû préférer les moins graves. C'est ce qu'elle a fait; c'est ce qui existe dans le projet de résolution qu'elle vous soumet, et que j'appuie.

D'abord, quels sont les principes en cette matière?

Quelques jurisconsultes croient que la rescision des

contrats, même pour lésion ultra - dimidiaire, est extrêmement impolitique, extrêmement défavorable, en ce qu'elle rend les propriétés incertaines, et nuit à l'agriculture et au commerce.

D'autres la présentent comme méritant la plus grande faveur. Lorsque le propriétaire n'a pas reçu la moitié de la valeur de sa chose, il est visible que le besoin l'a fait souscrire à des conditions d'une dureté excessive, d'une iniquité révoltante, *est dolus re ipsâ.*

Mais un point sur lequel tous s'accordent, est que la première faveur, la présomption de justice, est pour le contrat. On ne doit pas toucher légèrement aux conventions; il doit être difficile d'en discéder, *potius valeat actus quàm pereat.*

C'est d'après cette faveur due aux contrats, et le besoin de les rendre stables, qu'une vente d'immeubles ne peut être rescindée qu'autant qu'il est bien avéré que le prix convenu n'équivaut pas à la moitié de la valeur.

C'est toujours d'après cette faveur que l'action en restitution n'a pas lieu contre des échanges, contre des ventes de meubles, et qu'elle n'est jamais admise en faveur de l'acquéreur. Ce défaut de réciprocité milite certainement encore pour celui-ci.

De ce que le seul contrat de vente d'immeubles peut être rescindé; de ce qu'il ne peut l'être qu'au profit du vendeur, et qu'autant qu'il y a lésion ultra-dimidiaire, il suit, et même nécessairement, que le bien vendu ne peut jamais être estimé qu'à la valeur qu'il avoit au temps de la vente, et contre l'espèce en laquelle la vente a eu lieu; qu'il n'est que ce procédé qui puisse montrer avec certitude que le prix stipulé est inférieur de plus de moitié à la valeur réelle que la chose avoit alors.

S'arrêter ou à la valeur antérieure du bien, ou à celle qu'il a *actu*, c'est violer d'une manière manifeste le principe fondamental du droit de rescision, puisque ce principe est qu'en fait de vente il est permis de se circonvenir, de vendre cher, d'acheter à bas prix, et qu'il n'y a lésion qu'autant que le prix convenu est inférieur de plus de moitié à la vraie valeur, non pas à cette valeur accidentelle que le temps ou de nouveaux événemens ont pu faire naître, mais à celle que le commerce donnoit naturellement et habituellement à l'espèce de bien vendu, au moment où la vente a eu lieu.

Sans doute les immeubles ont une valeur intrinsèque; mais la détermination en nombre de cette valeur intrinsèque suit les variations du moyen d'échange, du signe représentatif, qui étoit naguères l'assignat, qui est aujourd'hui le numéraire : elle varie aussi au gré des circonstances heureuses ou difficiles.

Ne perdons pas de vue qu'il s'agit de ventes faites lorsqu'on ne pouvoit stipuler qu'en assignats, de ventes faites dans des temps malheureux, où, pour beaucoup d'hommes poursuivis justement ou injustement, un immeuble étoit une propriété gênante; où quelques-uns, surchargés de dettes, trouvoient, dans l'énorme évaluation du prix nominal des immeubles, la facilité de se libérer à peu de frais : qu'ici, le voisinage de l'ennemi et les ravages de la guerre; là, l'énormité des réquisitions; ailleurs, l'action plus ou moins forte de la terreur, la multitude ou la rareté des domaines nationaux mis en vente, le plus ou le moins d'affluence du papier-monnoie, varioient à l'infini la décroissance des immeubles. Ne perdons pas de vue qu'alors, par le concours d'une infinité de circonstances et d'événemens, la valeur des immeubles, énorme en chiffres et arithmétiquement, étoit extrêmement foible en réa-

lité, mais sans qu'il existât et sans qu'il pût exister d'uniformité.

Le succès des demandes en rescision dépend de la valeur qu'avoit l'immeuble vendu au temps de la vente. Il s'agit de ventes faites à une époque à laquelle on ne vendoit, on ne pouvoit vendre qu'en assignats, à laquelle par conséquent l'immeuble dont la vente est attaquée n'avoit qu'une valeur en assignats. Il est donc impossible d'être fidèle aux principes, et d'estimer autrement qu'en cette monnoie.

Aussi, les plus intéressés à rendre extrêmement large la voie des rescisions ne demandent pas précisément qu'on estime ce que la chose valoit en numéraire au temps de la vente. Je l'ai déja observé : l'un veut qu'on cherche la valeur de 1789; l'autre, celle du moment actuel; un troisième enfin, que l'on forme une échelle de décroissance.

Vous voyez, représentans du peuple, combien tous ces systêmes, évidemment injustes contre les acquéreurs, peuvent encore le devenir contre les vendeurs eux-mêmes.

Prendra-t-on pour règle la valeur de 1789? elle a nécessairement diminué dès la première apparition du papier-monnoie. Cette diminution a crû avec ce papier; puis la terreur, le voisinage de l'ennemi, les réquisitions, la vente des domaines nationaux l'ont variée à l'infini. Il est par conséquent impossible d'adopter ce régulateur.

Prendra-t-on la valeur actuelle? j'avoue qu'elle est inférieure de beaucoup à celle de 1789. Mais lorsque des triomphes sans nombre et de tout genre assurent à la République le repos intérieur et le respect de ses voisins; lorsque la constitution garantit toutes les propriétés, et rend sacrés tous les engagemens; lorsqu'enfin

tous les bons citoyens apperçoivent, dans une perspective très-rapprochée, la tranquillité générale, première base du bonheur public ; les immeubles du sol français ont encore, ou peuvent avoir du moins plus de valeur qu'ils n'en avoient dans ces temps malheureux, où des milliers de propriétaires effrayés se hâtoient de convertir leurs possessions foncières en un meuble qui pût les suivre par-tout.

Ce système, pour être moins inique que le premier, est donc encore loin d'être juste.

La loi qui a ordonné la dépréciation du papier-monnoie, a consacré cette vérité, prouvée par l'expérience, que sa valeur d'opinion variait de telle sorte, que son plus foible produit étoit contre le numéraire, puis contre les denrées de première nécessité, ensuite contre des marchandises, et le plus fort contre immeubles. Aussi cette loi veut que les échelles de dépréciation soient la moyenne proportionnelle de ces quatre produits.

Si, dans cet état de choses, on estimoit à leur valeur actuelle des immeubles vendus pendant le cours exclusif des assignats, il est sensible que, tandis que l'acquéreur ne doit être évincé qu'au cas de lésion bien certaine, bien prouvée, on l'exposeroit à souffrir l'éviction, sans que cette certitude d'une lésion ultra-dimidiaire existât.

En effet, le prix n'a pas été stipulé en argent, mais en assignats. Par conséquent on ne pourra connoître s'il y a lésion qu'en dépréciant ce papier, qu'en fixant la somme en écus à laquelle il équivaloit, soit au moment de la vente, soit à celui du paiement.

Comment s'opérera cette conversion ? sur l'échelle du département, sans doute ! Je n'examine pas encore l'injustice, l'absurdité même de la plupart de ces

échelles; mais l'assignat n'avoit pas une valeur fixe et qui fût toujours la même, au moins au même instant, et indépendamment des qualités de la chose contre laquelle on l'échangeoit. La valeur que les échelles lui donnent se compose de quatre élémens, de quatre autres valeurs inégales : ces échelles n'indiquent pas ce que l'assignat valoit contre immeuble; elles ne présentent qu'un résultat calqué sur trois autres produits inférieurs.

Ainsi, si on déprécie sur ces échelles les assignats échangés contre des immeubles, et qu'on ne trouve la lésion que par ce procédé, on évincera l'acquéreur, quoique la lésion ultra-dimidiaire n'existe pas réellement, et malgré que le vendeur ne doive être restitué qu'autant que cette lésion est bien certaine.

Un exemple rendra cette preuve plus sensible. Un immeuble situé dans le département de la Seine, estimé valoir aujourd'hui 41,000 fr., a été vendu 100,000 fr. en assignats, à une époque à laquelle, suivant l'échelle de ce même département, 100,000 fr. en assignats valoient 20,000 fr. en numéraire. Il y aura lésion : cependant le jury d'équité n'a réduit à 20,000 fr. numéraire les 100,000 fr. en assignats, que par ce procédé-ci : « Alors le papier valoit quinze contre écus, » vingt contre marchandises, vingt-cinq contre im» meubles ; *moyenne proportionnelle*, vingt » : l'acquéreur réputé n'avoir payé que 20 sera donc évincé, quoique ce qu'il a donné valût vingt-cinq contre ce qu'il a reçu !

L'injustice, disons mieux, l'absurdité des échelles de dépréciation ajoute encore infiniment à la force de ce raisonnement.

Deux départemens se touchent immédiatement, les productions de leurs sols et leur commerce sont à-peu-

près les mêmes ; cependant, à la même époque, dans l'un 100 fr. en assignats ne sont évalués que 10 fr., et trente dans l'autre.

Toute affligeante qu'est cette partialité, considérée dans son effet général, elle n'opère pas un très-grand mal : si la réciprocité ne le fait pas cesser entièrement, au moins elle en diminue la somme, puisque le créancier, qui ne reçoit qu'à raison de 10 fr., ne paye souvent que dans la même proportion, *& vice versâ.*

Mais, dans l'action en rescision, il n'existe pas de réciprocité entre le vendeur et l'acquéreur ; là où l'échelle est à *dix*, tous les acquéreurs seront évincés ; là où elle est à *trente*, toutes les chances seront contre les vendeurs.

Certes ce n'est pas dans une matière où tout est de rigueur, qu'il est possible d'admettre un régulateur aussi capricieux.

Dans les deux systêmes que je viens de discuter, l'arbitraire des échelles de dépréciation feroit tout ; la justice et le droit rien. Toutes les ventes seroient attaquées, la très-majeure partie seroit annullée, les procès, et les procès les plus ruineux pullulleroient à l'infini ; un déplacement général s'opéreroit encore une fois dans les fortunes ; encore une fois on verroit reparoître, sous une autre forme, cette foule de maux et d'injustices qui sont nés de la création du papier-monnoie, sans que, comme alors, l'impérieuse nécessité soit leur excuse, les avantages que l'assignat a procurés à la République, leur compensation.

Cessons donc une fois de révolutionner ; convainquons-nous fortement de cette vérité, que vouloir réparer aujourd'hui toutes les injustices particulières qu'une grande révolution traîne nécessairement avec elle, c'est tenter l'impossible, c'est ramener des mouvemens con-

vulsifs pires que le mal auquel on veut porter remède. Le vrai républicain fait, à la paix de son pays, le sacrifice de ses souffrances et de ses pertes, et le gouvernement sage récompense ce dévouement généreux par l'affermissement de la République pour le bonheur général.

Admettriez-vous, mes collègues, cet autre système d'une échelle de décroissance des immeubles, graduée sur les émissions d'assignats : ce système qui, pendant quelque temps, m'avoit séduit moi-même par sa simplicité et son uniformité ; ce système qui avoit ébloui un instant votre commission ; ce système enfin qu'elle n'a repoussé qu'après l'avoir mis en action, qu'après le plus mûr examen :

J'avoue qu'il tranche tout-à-coup cet inconvénient grave de subordonner l'existence ou l'inexistence de la lésion aux lumières, et même à l'arbitraire des experts.

Mais pourquoi, mais comment n'y aura-t-il plus rien d'arbitraire dans le procédé des experts ? Pourquoi ? parce que le Corps législatif se sera lui-même emparé de cet arbitraire, parce qu'il l'aura lui-même exercé d'une manière beaucoup plus subversive des principes et de la justice.

Les auteurs de ce plan veulent en effet qu'on estime d'abord les biens à leur valeur de 1789, eu égard à leur produit : par exemple, les maisons au denier cinq, les domaines ruraux au denier quatre, qu'ensuite on déprécie ce premier prix successivement, uniformément, et uniquement en proportion de l'accroissement des assignats.

Ce procédé suppose d'abord que par-tout on achetoit les immeubles, eu égard à leurs produits ; par-tout les maisons au denier cinq, et les biens ruraux au denier

quatre ; il suppose ensuite que les émissions d'assignats ont seules influé sur la valeur des immeubles, et que sur tous les points de la République l'influence a été la même : là tout est erreur de faits.

Dans les départemens où le capitaliste trouve dans les besoins du commerce la facilité de faire valoir son argent avec avantage et sûreté, les immeubles ne se sont jamais vendus communément qu'à raison de cinq pour cent de leur produit.

Dans les lieux non commerçans, le taux commun étoit à deux et demi, et trois pour cent au plus.

Là où le prix commun étoit au denier cinq, certains objets, offrant plus de ressources, d'utilité ou d'agrément, étoient habituellement vendus d'une manière beaucoup plus avantageuse.

Lorsque ces variations sont notoires, comment admettre qu'uniformément on estimera au denier quatre, ou au denier cinq ?

Une échelle de décroissance uniforme, graduée uniquement sur les émissions d'assignats, présente la même injustice.

En un lieu elle opéreroit contre le vendeur, dans un autre contre l'acheteur : ici, l'immeuble conservoit encore sa valeur de 1789, lorsque là il avoit déchu de moitié ; ailleurs il ne perdoit encore qu'un quart, lorsque plus loin il perdoit les deux tiers. Le voisinage de l'ennemi, ses incendies et ses ravages, les réquisitions de tout genre, l'affluence ou la rareté du papier-monnoie, le plus, le moins de domaines nationaux, le besoin de fuir la dévorante anarchie, la certitude de trouver sûreté et repos au milieu d'une cité paisible, toutes ces circonstances ont influé, et nécessairement, sur la valeur commerciale des immeubles ; elle ne s'est ressemblée nulle part.

Je suis loin d'être le défenseur de ceux qui ont dépouillé leurs vendeurs ou leurs créanciers : il n'est pas dans mon intention de favoriser l'acquéreur avide au détriment du vendeur malheureux ; en un mot je souhaite que l'acquéreur juste et de bonne foi conserve, et que le vendeur dépouillé récupère. Justice, justice égale pour tous, voilà mon vœu : c'est pour cela que je me rattache sévèrement aux principes, et j'avoue que je regrette sur-tout que l'état actuel de notre législation ait contraint votre commission à vous proposer que le bien vendu soit estimé à sa valeur en assignats au temps de la vente, et non pas à celui du paiement.

Les principes! la circonvention dans les conventions est permise ; il est licite de vendre cher, licite d'acheter à bas prix : l'illicite ne commence qu'au moment où le prix n'atteint pas la moitié de la juste valeur qu'avoit la chose au temps de la vente, et en l'espèce en laquelle elle a eu lieu.

Estimer au temps, estimer en l'espèce, voilà le prescrit de ces lois romaines elles-mêmes qu'invoquent avec tant de soin les adversaires du projet de la commission : ils appellent à leur aide celles qui les favorisent, ils repoussent celles qui les gênent ; mais le projet soumis au Conseil les adopte dans leur entier, si ce n'est pour le délai de dix ans qu'elles accordent au vendeur, et que le projet réduit à une année, dans la crainte qu'une valeur aussi fugitive que celle de l'immeuble contre assignats ne s'efface totalement par le temps, et dans la persuasion qu'abréger la durée de la prescription, est un pouvoir qu'on ne peut dénier au Corps législatif, qui, en l'exerçant, respecte le droit, et n'opère pas un effet rétroactif ; si ce n'est encore dans le terme d'une année qu'il accorde à l'acheteur, pour suppléer le juste prix, ou au vendeur, pour rem-

bourser ; faveur nécessitée par la rareté actuelle, mais probablement momentanée, du numéraire.

Oui, le projet de la commission est calqué sur les lois romaines ; il respecte tous les droits de l'acquéreur, mais il ne viole en rien ceux du vendeur.

Ce que le premier a acheté n'avoit alors qu'une valeur en assignats.

Ainsi, pour savoir s'il a lésé, il faut déterminer ce que valoit, au temps de la vente et en assignats, le bien qui lui a été transmis : c'est la première disposition du projet.

Il faut avoir égard au produit de ce bien et à son état : c'est la seconde disposition.

Ce qui indique la valeur des biens, c'est leur taux commercial, c'est le prix commun de plusieurs ventes. L'expert le moins instruit sait facilement en quelle proportion ce qu'il doit estimer est avec des choses de même nature qu'il prend pour objet de comparaison. Par exemple : il doit estimer une maison ; il la compare à plusieurs autres qui ont été vendues ; il trouve qu'elle est à l'une de ces maisons vendues comme un est à deux, à une seconde comme deux est à trois, etc. *Deux* a été vendu cent mille livres ; *trois* a été vendu cent cinquante ; *un* devoit donc produire cinquante.

Il est même indifférent qu'il n'y ait pas eu, à l'époque sur laquelle il opère, une seule vente à laquelle il puisse comparer celle qui est attaquée ; il suffit qu'il y ait eu des ventes antérieures et des ventes postérieures : sa boussole, il est vrai, n'est pas aussi infaillible, mais alors même elle le détourne peu du vrai chemin : son procédé est toujours le même ; seulement il faut qu'il fasse quelques opérations arithmétiques de plus ; qu'il connoisse ce que l'assignat perdoit avant, ce qu'il perdoit après, en quelle proportion étoit, à ces deux

momens, la valeur des immeubles avec la perte des assignats. Il s'écartera peu de la vérité, lorsqu'il tirera cette conséquence : « Puisque le taux commercial des » immeubles étoit quarante lorsque l'assignat perdoit » cinquante ; puisqu'il étoit vingt lorsque l'assignat » perdoit le double, il devoit être trente lorsque la pre- » mière perte de l'assignat n'étoit augmentée que d'un » tiers. Ainsi l'immeuble, vendu quarante à la première » époque, vingt à la seconde, valoit trente à celle » sur laquelle j'opère ; et puisque celui que j'estime » est à ceux-là comme un est à deux, celui-ci vaut » quinze. »

Or c'est encore là ce que veut le projet de la commission. Les experts estimeront eu égard à la valeur qu'avoient les immeubles de pareille nature, soit dans la contrée, soit dans les lieux les plus voisins, soit au temps même de la vente, soit aux époques les plus rapprochées.

On n'a pas plus porté atteinte aux droits des vendeurs. Sans doute lorsqu'une fois la dépréciation du papier-monnoie a été rapide, il est resté peu d'espoir de lui voir reprendre une faveur soutenue, et il faut avouer que le crédit qu'accordoit un vendeur, étoit une diminution de prix trop réelle : aussi la commission laisse aux experts, et avec bien de la justice, la faculté de mettre en considération les avantages qui résultoient à l'acquéreur, de la facilité de se libérer dans un temps plus opportun, et l'usage qu'il a eu soin de faire de cette facilité. Mais l'état de notre législation lui interdisoit d'en faire davantage, et sur-tout d'ériger en principe que l'immeuble seroit évalué à sa valeur en assignats au moment du paiement.

Premièrement, c'est la vente qu'il faut apprécier, et conséquemment le prix, tel qu'il a été convenu. La diminution qu'a éprouvé ce prix par des événemens posté-

rieurs, est encore un accident étranger à la vente ; indépendant de la convention.

Enfin, réduire des assignats promis à telle date, à la valeur qu'ils avoient lorsqu'ils ont été délivrés, c'est invalider le paiement, c'est le diminuer. Et comment se le permettre, lorsque nos lois décident que celui qui avoit acheté ou emprunté en écus, s'est valablement et complétement libéré avec des assignats? Notre législation seroit alors contradictoire et monstrueuse.

On fait trois objections qu'on croit insolubles.

La première, qu'en estimant en assignats, en une monnoie dépréciée, on décrit un cercle vicieux, puisqu'en dernier résultat il faudra toujours convertir les assignats en numéraire ; que c'est aussi se mettre en contradiction avec la loi du 16 nivôse dernier, qui ordonne qu'on estimera en numéraire les immeubles vendus en assignats, encore dus en tout ou en partie.

La seconde, que les assignats ayant constamment décru, et, à certaines époques, avec une effrayante rapidité, les experts n'auront aucun régulateur ; qu'il arrivera infailliblement qu'ils ne trouveront que peu, et peut-être pas de ventes qui puissent leur servir d'objets de comparaison.

La troisième enfin, qu'en admettant ce mode, on dénie équivalemment l'action qu'on semble accorder ; on la subordonne absolument au caprice et à l'arbitraire des experts.

Je reprends :

Le projet de la commission décrit, dit-on, un cercle vicieux, puisqu'en dernier résultat il faudra convertir les assignats en numéraire ; il est aussi en contradiction avec la loi du 16 nivôse.

La première partie de l'objection n'a pour base qu'une

très-fausse interprétation du projet; et, pour le démontrer, mettons le en action. Un immeuble a été vendu 50,000 fr. en assignats : les experts pensent qu'au moment de la vente il valoit 80,000 fr. même monnoie ; il n'y a pas lésion, il n'y a pas lieu à convertir en numéraire.

Mais ils pensent que ce bien valoit 110,000 liv., et la lésion existe. Dans ce cas, l'acquéreur veut-il conserver ; il est dans la même situation que si son titre stipuloit réellement 110,000 liv. ; ses obligations sont réglées par la loi du 16 nivôse, c'est-à-dire qu'il est complétement libéré des 50,000 liv. qu'il a payées, ou des cinq onzièmes de son acquisition ; qu'il redoit 60,000 liv., ou les six onzièmes de son acquisition. Cette portion, il doit la payer en numéraire, il a seulement la faculté de faire estimer ce qu'au temps de la vente cette même portion valoit en numéraire.

Préfère-t-il abandonner ; le vendeur devient son débiteur d'une somme de 50,000 liv. assignats ; et cette dette, semblable à toutes les autres, est soumise aux lois rendues sur les transactions entre particuliers.

Cet exemple montre qu'il est également faux de dire que le projet est en contradiction avec la loi du 16 nivôse. Des contradictions ! il n'en existe pas. La loi valide les paiemens faits en assignats : le projet l'imite. La loi veut que la portion d'immeubles qui reste due en assignats soit estimée en valeur numéraire et payée de même ; c'est aussi le vœu du projet.

Tout ce qu'il est possible d'objecter est que la loi du 16 nivôse et le projet reconnoissent qu'il est possible d'estimer en numéraire la valeur d'un immeuble aliéné pendant le cours exclusif du papier-monnoie, qu'on pouvoit dès-lors adapter ce mode d'estimation à l'action en restitution.

Sans doute il est possible à des experts de connoître d'une manière, non très-exacte et absolument arithmétique, mais assez approximative de la vérité, ce que valoit en argent un immeuble vendu lorsque l'assignat avoit un cours exclusif. La même loi qui validoit les paiemens faits au vendeur en assignats, pouvoit, sans de grands inconvéniens, alléger ses pertes en lui assurant le paiement en numéraire de la portion restante due. Par là elle est venue une première fois à son secours, c'est déja un remède contre la lésion. Mais loin que cet acte d'équité nécessite un nouveau relâchement des principes, il en prescrit l'observation scrupuleuse.

L'action en rescision n'étant pas réciproque au vendeur et à l'acheteur, le but de cette action étant de détruire un contrat, tout y est de rigueur contre le vendeur. Dans l'espèce réglée par la loi du 16 nivôse, il n'y a pas lieu à déprécier les assignats payés : à cet égard, le vice des échelles ne peut nuire à l'acquéreur; s'il est obligé de payer en numéraire la portion qu'il doit encore, l'admission consommée de ses assignats en valeur nominale l'indemnise.

Au contraire, si, lorsqu'il s'agit d'une action en restitution, vous estimiez l'immeuble en numéraire, vous êtes encore obligé de déprécier les assignats donnés en paiement, et si les échelles sont injustes, elles nuisent doublement; rien n'indemnise l'acquéreur du sacrifice qu'on lui impose.

C'est ce procédé qui seroit en contradiction totale avec la loi du 16 nivôse : et ceux qui invoquent cette loi, d'une part, et qui, d'une autre, veulent qu'on n'estime pas en assignats mais en numéraire lorsqu'il s'agit de chercher s'il y a lésion, ne voient pas qu'ils agissent contre cet intérêt des vendeurs qu'ils croient venger. En effet, il faut que les deux lois soient d'ac-

cord entr'elles, et qu'elles procèdent de même. Celle du 16 nivôse valide les paiemens faits en assignats; elle ne les soumet pas à la réduction. Estimons maintenant en numéraire un immeuble vendu en assignats, et supposons que cette estimation porte la valeur numéraire de l'immeuble au prix pour lequel il a été vendu en assignats, lorsque ce papier perdoit cent pour cent; il y a lésion. Cependant il faut que la loi du 16 opère : alors, malgré l'énormité de la lésion, l'acquéreur est entièrement libéré.

Estimons, au contraire, en assignats. L'immeuble a été vendu 50,000 fr., il est estimé 110,000 fr. : la lésion existe. Mais les cinq onzièmes du bien restent acquittés; les six onzièmes seront payés en numéraire, et la loi du 16 nivôse opère son effet tout entier.

« Les experts seront sans régulateur, il arrivera sou-
» vent qu'aucune autre vente n'aura été faite au temps
» sur lequel ils opéreront. »

J'ai répondu d'avance à cette objection : je crois l'avoir fait d'une manière assez péremptoire pour n'y pas revenir.

« Mais, ce que le projet accorde d'une main il le
» retire de l'autre; en tout cas il livre le droit des
» parties au caprice et à l'arbitraire des experts. »

Oui, le projet de la commission rend le succès des demandes en rescision moins facile; il empêchera qu'elles ne se multiplient : mais, ce que les adversaires de ce projet veulent lui substituer, autorise à attaquer toutes les ventes et les met toutes en péril : à qui est due la préférence ? *Potiùs valeat actus quàm pereat.* Les procès ! c'est un des fléaux politiques le plus terribles; ils multiplient, ils alimentent les haines; ils sèment les dissentions, ils appellent les vengeances, ils désolent, ils ruinent les familles.

Quiconque, en examinant les ventes antérieures, concomitantes, et postérieures à celles qu'il a faites, verra que le prix qu'il a stipulé atteint à-peu-près le taux commercial, n'osera hasarder une demande : et celui à qui ces objets de comparaison montreront qu'il a fait éprouver une lésion réelle, craindra, rougira de se défendre.

« Le projet introduit un arbitraire absolu. »

J'ai déja prouvé le contraire ; maintenant je le suppose. Comment prétend-on le sauver ? en s'en emparant, en l'exerçant soi-même d'une manière tyrannique.

Admettre une échelle uniforme de décroissance des immeubles ! les experts n'opéreront donc plus sur les lieux ; ils n'auront plus d'égard à la situation du bien, aux avantages et aux désavantages qui en dérivent, à l'influence des temps, des événemens, des passions ; ils ne pourront même prendre en considération ces stipulations particulières qui ont pu tant influer sur le prix. C'est vraiment dire : *Sic volo, et sit pro ratione voluntas.*

Au reste, le législateur n'est pas comptable à ses commettans du bien qu'il lui étoit impossible de faire ; il ne lui doit que celui qui étoit en son pouvoir ; il a acquitté sa conscience lorsqu'il l'a fait, lorsqu'il l'a assuré. Cette dette sacrée, mes collègues, j'en suis persuadé, nous l'acquitterons toute entière.

Oui, le législateur doit faire tous ses efforts pour que la loi règne seule, pour faire cesser l'arbitraire; mais quelqu'étendue qu'ait son génie, il ne peut, dans tous les cas, atteindre ce but heureux.

Lorsque le moyen d'échange, le signe représentatif, avoit une valeur immuable, encore, en matière d'expertise, en matière de lésion sur-tout, cet inévitable